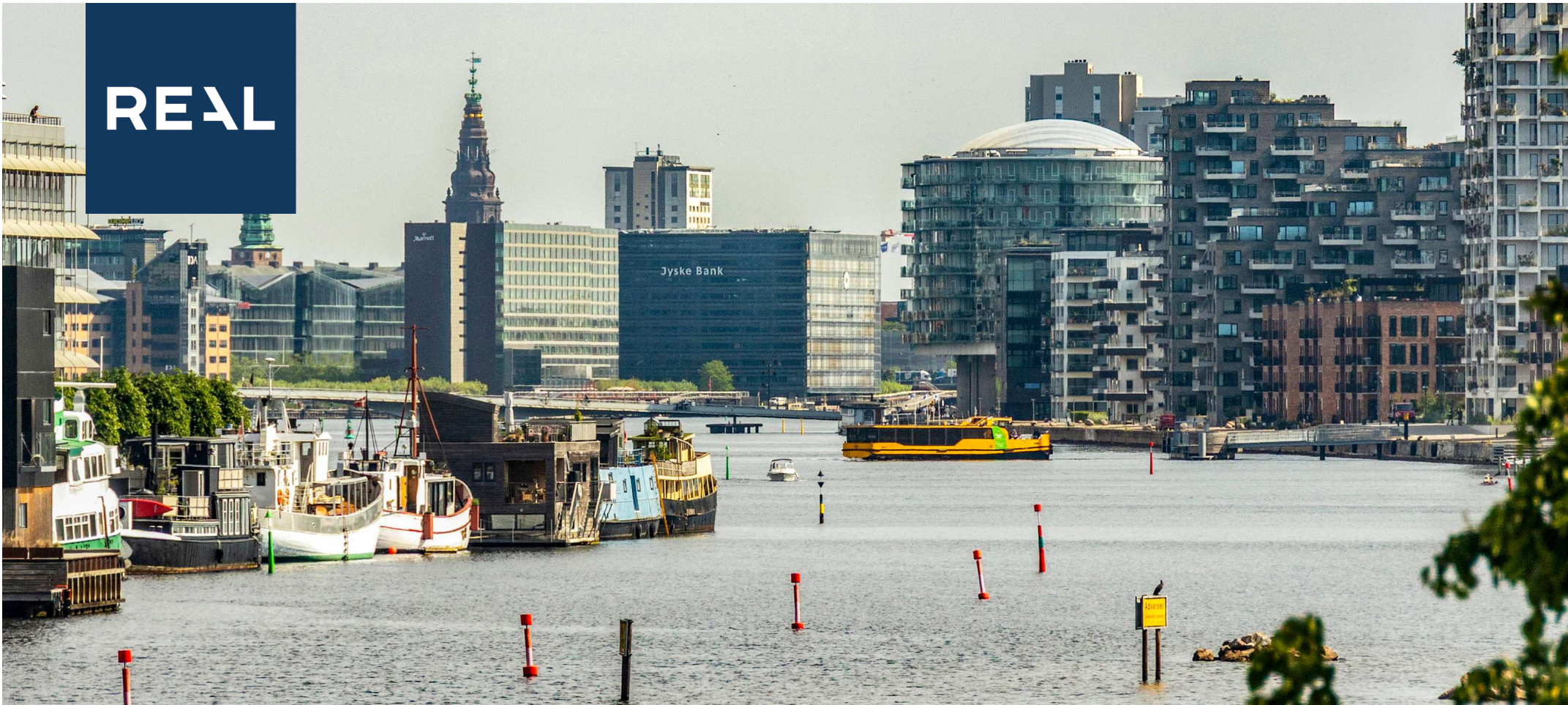




REAL

Ben Websters Vej 146, 2. 1, 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	71
Kontant	5.395.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.629		
Byggeår	2006	Energimærke	C

Sagsnr. **13400161**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ben Websters Vej 146, 2. 1, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 13400161
Ejerudgift/md.: kr. 3.629

Dato: 14.09.2026



Ben Websters Vej 146, 2. 1. byder på 71 veldisponerede kvadratmeter med et stort køkkenalrum, en god rumfornemmelse og en udsigt, der hører til blandt de bedre på Sluseholmen.

Køkkenalrummet er et af boligens klare samlingspunkter med god plads til både spisebord, sofaafdeling og øvrig indretning. Køkkenet har fået en fin makeover med vægklinker, som giver rummet mere karakter og et mere færdigt udtryk. Samtidig fungerer køkkenet godt i hverdagen med hvide fronter og god opbevaringsplads. De store vinduespartier trækker lyset ind i boligen og giver samtidig et flot kig ud over havneløbet, som bliver en tydelig del af oplevelsen i lejligheden.

Fra opholdsrummet er der adgang til den lille hyggelige altan, hvor udsigten virkelig kommer til sin ret. Her er man hævet over kajkanten og følge livet på vandet, bådene, promenaden og kigget videre ud mod havneløbet. Det er et uderum, der giver lejligheden en særlig kvalitet og gør boligen interessant for købere, der ønsker både byliv og vand tæt på hverdagen. Sovelværelset har en god størrelse med plads til dobbeltseng og garderobeskabe, samtidig med at udsigten fortsætter ind i rummet. Indgangen til værelset er flyttet fra stueafdelingen til spiseafdelingen, hvilket har givet en bedre udnyttelse af opholdsrummet og et mere åbent lysindfald i køkkenalrummet.

Lejlighedens badeværelset er fornuftigt indrettet med separat bruseniche og plads til vaske-/tørrekombi, hvilket gør hverdagen nem og praktisk.

Beliggenheden på Sluseholmen er et stort plus. Her bor man tæt på vandet, kanalerne, promenaderne og det særlige havnemiljø, som kendetegner området. Opgangen har desuden en fælles tagterrasse med mulighed for grillaften og hyggelige stunder i sommerhalvåret. I nørømrådet finder man både caféer, indkøb, træningsmuligheder, havnebussen og gode forbindelser videre rundt i byen. Metroen ligger i kort afstand fra lejligheden, og med cykel er der nem adgang til resten af København.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

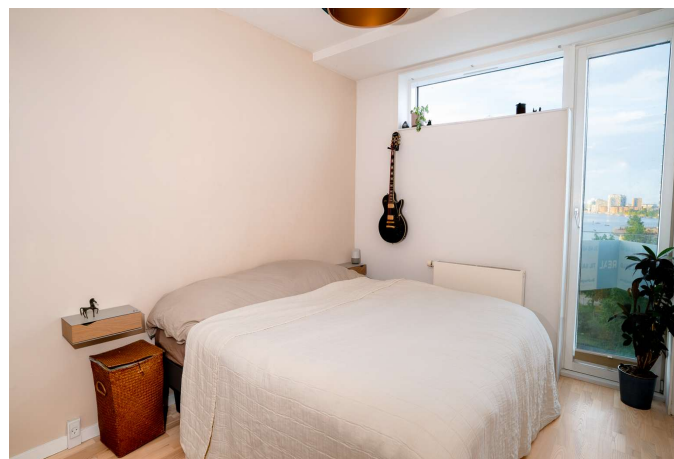
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Peter Tranelund

Adresse: Ben Websters Vej 146, 2. 1, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 13400161
Ejerudgift/md.: kr. 3.629

Dato: 14.09.2026



Adresse: Ben Websters Vej 146, 2. 1, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 13400161
Ejerudgift/md.: kr. 3.629

Dato: 14.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 515 Kongens Enghave, København
BFE-nr.: 117438
Ejerl. Nr.: 104
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.831.000
Grundværdi: 2.277.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.064.800
Grundlag for grundskyld: 1.821.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 63 m²
- Heraf tinglyst boligareal: 63 m²
BBR-boligareal: 71 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Vaskemaskine (LG), Kogeplade (Bosch), Ovn (Bosch), Køle/fryseskab, Emhætte, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Ben Websters Vej 146, 2. 1, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 13400161
Ejerudgift/md.: kr. 3.629

Dato: 14.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Via ejerforeningen

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 1.688 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme kr. 1.610,00 pr. kvartal.

Der betales aconto vand kr. 1.290,00 pr. kvartal.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Ben Websters Vej 146, 2. 1, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 13400161
Ejerudgift/md.: kr. 3.629

Dato: 14.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Ejendomsbidrag 2026

kr. 15.630
kr. 9.290
kr. 18.522
kr. 106

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr til administrator , anslået
I alt

kr. 5.395.000
kr. 34.250
kr. 2.500
kr. 5.431.750

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 43.549

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.688 md. / 356.257 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.286 md. / 291.433 år v/24,19 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.01.2026 - 30.06.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Ben Websters Vej 146, 2. 1, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 13400161
Ejerudgift/md.: kr. 3.629

Dato: 14.09.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 15: hovedstol kr. 3.090.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: G/F Sluseholmen Nord
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: Administration Danmark E/F Fyrholm
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 63 / 17035
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kældderum

Servitutter

- Nr. 1: 28.05.1965 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 2: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 3: 12.04.2000 - Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet
- Nr. 4: 06.02.2004 - Dok om bolværk mm.
- Nr. 5: 06.02.2004 - Dok om anløb mm.
- Nr. 6: 18.08.2004 - Lokalplan nr. 310, tillæg
- Nr. 7: 24.11.2004 - Dok om vejudlæg
- Nr. 8: 15.06.2005 - Skøde lyst servitutstiftende vedr. bestem- melse om at boligerne skal be-

nyttes som hel- årsbolig med bopælspligt -

- Nr. 9: 07.07.2005 - Aftale om leje af skraldsuganlæg på Sluseholmen (Etape 1)
- Nr. 10: 07.07.2005 - Rammeaftale om installing af skraldsuganlæg på Sluseholmen samt grundejernes tilslut- ningspligt til anlægget (Etape 1). Uopsige- lig til den 31.12.2033. Tillige lyst pant- stiftende
- Nr. 11: 07.07.2005 - Dok om nedgravede ledninger til skralsuganlæg på sluseholmen
- Nr. 12: 26.05.2006 - Vedtægter for Ejerforeningen Fyrholm Tillige lyst pantstiftende 1_I-I_231
- Nr. 14: 11.05.2023 - NYE VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SLUSEHOLMEN NORD

Planer

Kommuneplan R24.C.4.32 - R24.C.4.32 - C2*
Lokalplan 310 - Teglværkshavnen
Lokalplan 310-2 - Teglværkshavnen tillæg 2

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening V2

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad



Adresse: Ben Websters Vej 146, 2. 1, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 13400161
Ejerudgift/md.: kr. 3.629

Dato: 14.09.2026

enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

[https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/](https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf)

[84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf](https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf)

Kommuneplan 2024 - [https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/](https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan)
koebenhavns-kommuneplan

Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Hos RealMæglerne Renny Clemmensen bestræber vi os på at være et personligt firma, hvor vi tilbyder en professionel og seriøs rådgivning uanset om du skal købe eller sælge og med 14 års erfaring som ejendomsmægler er dit salg i absolut gode hænder.

Det er en stor beslutning, når man vælger ejendomsmægler. Grundlæggende handler det om tillid og hvem der kan gøre en positiv forskel i forbindelse med salget af ens bolig. For os er det vores målsætning at tilbyde branchens mest kompetente rådgivning samt den bedste løsning i forbindelse med dit salg.